

ELŐTERJESZTÉS

Szentendre Építési Szabályzatának módosítására vonatkozó szabályozási terv készítésről és változtatási tilalom elrendeléséről

a Duna mentén lévő, hullámtéri érintettségű Vt-H övezetű területekre vonatkozóan

(Készült: a Képviselő-testület 2017. szeptember 14-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vezetői összefoglaló:

Az Országos Területrendezési Terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének folyamatban lévő felülvizsgálatával összefüggésben, e területrendezési tervekben megjelenő, nagyvízi meder övezetével való összhang megteremtése érdekében és a lakórendeltetéssel összefüggő városfejlesztési elveket és városi árvízi védekezési feladatokat is szem előtt tartva, a SZÉSZ egyes hullámtéri érintettségű Vt-H övezeteinek felülvizsgálata indokolt. A tervezett szabályzat korrekció érdekében egyszerűsített eljárás megindítása szükségeszerű.

Pénzügyi kihatás: A tervmódosítás önkormányzatra eső tervezési díja 250.000 Ft + ÁFA.

A tervezett szabályzat módosítás az egyes érintett Vt övezetek előírásainak tekintetében elsősorban a lakórendeltetés korlátozását jelentheti. Ezzel kapcsolatban kártalanítás is felmerülhet az Étv. 30. § értelmében, mely a szabályzat módosítás tényleges övezeti előírásai ismeretében vizsgálható.

Részletes kifejtés:

Szentendre Építési Szabályzatát (a továbbiakban: SZÉSZ) a 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelettel fogadta el a Képviselő-testület és 2017. szeptember 1-én lépett hatályba.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: BATrT) felülvizsgálata jelenleg folyamatban van.

Az Országgyűlés törvénnyel fogadja el az ország, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet és a Budapesti Agglomeráció kiemelt térségek területrendezési tervét. Az Országos Területrendezési Terv keret jellegű előírásait a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek - kiegészítve a térségi jelentőségű előírásokkal - közvetítik a települések felé

Az Országos Területrendezési Terv (2003. évi XXVI. törvény, továbbiakban: OTrT), a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (2000. évi CXII. törvény, továbbiakban BKÜ TrT) és a **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének** (2005. évi LXIV. törvény, továbbiakban BATrT) egy időben történő felülvizsgálatán túl a három terv további kohézióját és összhangját segíti azok egy törvényben rögzítése.

A fent nevezett OTTrT és BATrT új térségi övezeteként jelenik meg a **nagyvízi meder övezete**. Mely a nagyvízi mederkezelési tervvel összhangban jelöli ki az árvízveszéllyel, vízjárta területtel érintett területeket.

Az árvizek levezetését, illetve a károk mérséklését a nagyvízi meder övezete biztosítja.

A nagyvízi meder területének javasolt lehatárolása a mértékadó árvízszintek felülvizsgálatának megfelelően módosult.

Nagyvízi meder (térségi, országos) övezete: országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe olyan, a vízfolyást vagy állóvizet magában foglaló területek tartoznak, amelyeket az árvíz levonulása során a víz rendszeresen elborít, és amelyeket a mértékadó árvízszint vagy az eddig előfordult legnagyobb árvízszint közül a magasabb jelöl ki.

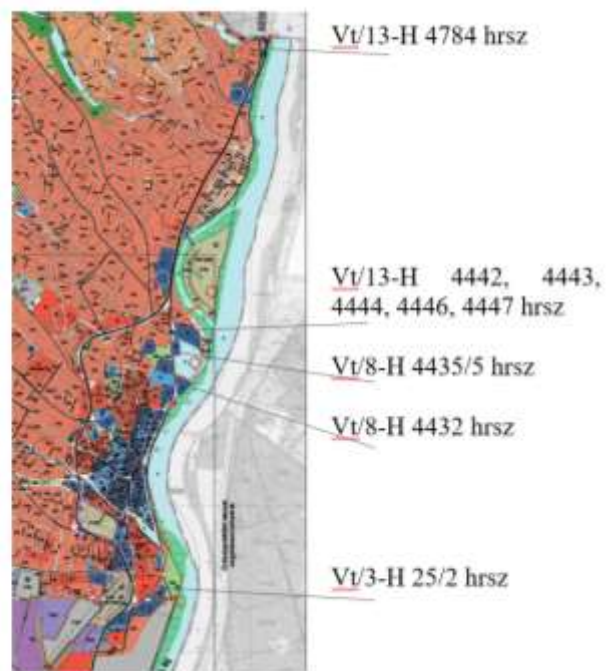
Azokon a vízfolyásszakaszokon, amelyekre a nagyvízi mederkezelési terv hatálya kiterjed, a parti sávba tartozó területek használatát és az építmények elhelyezését a nagyvízi mederkezelési terv adott mederszakaszra vonatkozó rendelkezései határozzák meg.

A nagyvízi meder területe újonnan beépítésre szánt területbe nem sorolható, továbbá a nagyvízi mederben lévő üdülőtérlet lakó-, vegyes vagy gazdasági területfelhasználási egységbe nem sorolható át.

Részlet a BATrT – nagyvízi meder övezete tervlapjából



TSZT részlet



A SZÉSZ hullámtéri területi érintettséget állapít meg ezen területek esetében és az árvízi érintettséggel összefüggő általános építmény- létesítési előírásokat határoz meg.

A Vt (településközponti vegyes) területek rendeltetési általában:

A településközpont terület a lakórendeltetés és települési szintű egyéb, elsősorban a lakosságot kiszolgáló rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.

A nagyvízi meder kijelöléssel érintett településközponti vegyes övezetek az alábbiak: Vt/3-H, Vt/8-H, Vt/13-H

Ezen területek mindegyike megengedi a lakórendeltetés létesítését.

A mentett oldal felőli (csupán fakadóvízzel érintett) Vt területek nem képezik szükségszerűen jelen vizsgálat tárgyát.

A nagyvízi meder területén komoly önkormányzati kockázatot jelenthetnek egyes fejlesztések, kiemelten az új lakófejlesztéssel összefüggő árvízi védekezési feladatok jelenthetnek települési védekezési problémát.

Ilyen tekintetben indokolt a veszélyeztetett területek rendeltetésének célzott felülvizsgálata, elsősorban a nagyobb volumenű lakófejlesztés lehetőségére fókuszálva.

Hullámtéri kijelöléssel érintett, városképi és árvízvédelmi szempontból is érzékeny Vt övezetű területek:

Vt/13-H

Szentendre északi határában fekvő, 4784 hrsz- ú terület (Határcsárda ingatlan)

Sziget utca alatt elhelyezkedő állami igazgatási területek: 4442, 4443, 4444, 4446, 4447 hrsz (REC területei)

Vt/8-H

Belvárosi vízműutak mellett fekvő, 4435/5 hrsz- ú terület (volt DMRV ingatlan)

Dunakorzó északi végénél fekvő, 4432 hrsz- ú terület (Waterfront ingatlan)

Vt/3-H övezet

A Postás strand és a Strand utca között lévő, 25/2 hrsz-ú ingatlan (volt Kaszinó területe)

A Vt jelű településközpont területekre a szabályozás elsődleges szándéka szerint a helyi és a járási területen élő lakosságot, valamint a turizmust szolgáló rendeltetést tartalmazó épületek legyenek elhelyezhetőek, a lakó rendeltetés településközponti vegyes területen csak külön feltételek teljesülése esetén legyen megengedett.

A fent említett területrendezési tervekkel való összhang megteremtése érdekében és a lakórendeltetéssel összefüggő városfejlesztési elveket és városi árvízi védekezési feladatokat is szem előtt tartva, a SZÉSZ egyes hullámtéri érintettségű Vt övezeteinek felülvizsgálata indokolt.

Ezzel összefüggésben a SZÉSZ módosítás kidolgozása és egyszerűsített eljárás keretében történő módosítása szükségszerű.

Javasoljuk, hogy a SZÉSZ módosítási eljárás hatálybalépéséig a fenti övezetekben lévő ingatlanokra változtatási tilalom kerüljön elrendelésre, melyre „az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 20-22. § ad felhatalmazást. A változtatási tilalom a helyi építési szabályzat, a szabályozási terv

készítésének időszakára rendelhető el, annak hatálybalépéséig. A változtatási tilalom alá eső területen - a jogszabályban foglalt esetek kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem lehet. A változtatási tilalom vonatkozásában nem jár kártalanítás az Étv. 30. § (5) bekezdése alapján.

Mellékletek:

- 1. melléklet: Rendelet-tervezet a változtatási tilalom elrendeléséről
- 2. melléklet: Tervezői árajánlat

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

A tervezett jogszabály hatásai:

1. A várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

Az egyes hullámtéri területek esetében elrendelt változtatási tilalom az ingatlanok jelenlegi formában történő használatát teszi lehetővé. Későbbi hasznosításuk a szabályzat módosítása szerint történhet majd meg. A tervezett szabályzat módosítás az egyes érintett Vt övezetek előírásainak tekintetében elsősorban a lakórendeltetés korlátozását jelentheti. Ezzel kapcsolatban kártalanítás is felmerülhet az Étv. 30. § értelmében, mely a szabályzat módosítás tényleges övezeti előírásai ismeretében vizsgálható.

2. A várható környezeti és egészségi következmények:

A szabályozásnak ilyen hatása nem ismert.

3. A jogszabály-tervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A szabályozásnak ilyen hatása nem ismert.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A területek célzott szabályozása a nagyvízi meder övezetének (hullámtér) figyelembe vételével készül. Ebben az időszakban megjelenő esetleges fejlesztések - elsősorban lakófejlesztés - mind városfejlesztési szempontból, mind az árvízi védekezés szempontjából kedvezőtlenek lehetnek, az érintett övezetek rendeltetésének felülvizsgálata indokolt.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: nem jelent többletet az eddigiekhez képest.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

A rendelkezés megnevezi azon szentendrei ingatlanokat, melyekre változtatási tilalom elrendelése történik.

2. §-hoz

A rendelet hatálybalépésnek szabályait tartalmazza.

Szentendre Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2016. (IX. 13.) önkormányzati rendelet 3/a sz. melléklet a Városfejlesztési, Jogi és Pénzügyi Bizottság feladatkörének 3. és 19. pontjában foglaltak alapján kérem, hogy a Bizottság az előterjesztést tárgyalja meg és véleményezze.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, a határozati javaslatot és a rendelet-tervezetet fogadja el.

Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Duna mentén lévő hullámtéri érintettségű településközpont vegyes területek (Vt-H övezetek) szabályozás felülvizsgálata érdekében Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló szabályozási terv készítést megindítja;
2. felhatalmazza a Polgármestert, hogy az 1. pont szerinti szabályozási terv módosításhoz szükséges tervezési szerződést 250.000,- Ft+ÁFA tervezési díjon kösse meg a PRO TERRA Kft-vel (Cg.01-09-268958).

Felelős: Polgármester

Határidő: 2017. szeptember 20.

A végrehajtásért közvetlenül felelős: Főépítési Kabinet

Szentendre, 2017. szeptember 7.

Verseghi-Nagy Miklós
polgármester

Az előterjesztés, a határozati javaslat és a rendelet tervezet törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2017. szeptember 7.

dr. Gerendás Gábor
jegyző

A 250.000,- Ft+ÁFA tervezési díj pénzügyi fedezete a költségvetésben rendelkezésre áll.
Szentendre, 2017. szeptember 7.

Kéri Mihály
gazdasági vezető

Előkészítette: **Horváthné Mácsai Mónika**
főépítési koordinátor

Ellenőrizte: **Aba Lehel**
főépítész